

Bebauungsplan „Kur- und Erholungsgebiet“ – 2. Änderung

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A. Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- B. Öffentlichkeitsbeteiligung (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 13. Februar 2024

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

1. Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen (Schreiben vom 30.06.2023)

Keine Bedenken Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplans „Kur- und Erholungsgebiet“ in Bevensen, Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB, bestehen seitens der Wasser und Bodenverbände Uelzen und seiner angeschlossenen Verbände keine grundsätzlichen Bedenken. Eigene Planungen gibt es für den Änderungsbereich nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.	Kenntnisnahme
---	--	---------------

2. Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Schreiben vom 03.07.2023)

Hinweis auf Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und Kostenübernahme den mit Schreiben vom 28. 06. 2023 übersandten Entwurf über die o. g. Bauleitplanung der Stadt Bad Bevensen habe ich aus Straßenbau- und verkehrlicher Sicht geprüft. Bundes- oder Landesstraßen, die im Zuständigkeitsbereich der Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr (Geschäftsbereich Lüneburg) liegen, werden soweit nicht direkt berührt. Das überplante Gebiet liegt westlich der Landesstraße ‚L 232‘ und soll über die Straße ‚Zur Amtsheide‘ erschlossen werden. Die Stadt hat gem. §9 (1), Abs. 24 Baugesetzbuch zu prüfen, ob Festsetzungen oder Maßnahmen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (u. a. Straßenlärm der ‚L 232‘) erforderlich werden. Weiterhin ist zu prüfen, ob sich durch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre möglicherweise Beeinträchtigungen bezüglich des Knotenpunktes mit der Landesstraße ‚L 232‘ (Dahlenburger Straße) ergeben werden. Sollte sich eine weitere Auslastung des Knotenpunktes nachweislich durch die zunehmenden Verkehre des Kur- und Erholungsgebiets ergeben, so gehen die hierdurch entstehenden Kosten für eventuelle Umgestaltungsmaßnahmen zu Lasten der Stadt Bad Bevensen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge des Planverfahrens werden die verkehrlichen Auswirkungen der Bauleitplanung „Kur- und Erholungsgebiet“ im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht. In diesem Zusammenhang werden auch die zukünftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen am Knotenpunkt L 232 / Zur Amtsheide ermittelt und Leistungsfähigkeitsberechnungen nach HBS 2015 erstellt. Die Untersuchungen bauen auf den Ergebnissen von Verkehrszählungen auf, die im Juni 2023 durchgeführt wurden. Der Knotenpunkt L 232 / Amtsheide wurde am Zähltag in der Spitzenstunde am Nachmittag von rd. 52 Kfz/h befahren. Es ist daher nicht zu erwarten, dass durch das noch zu ermittelnde Verkehrsaufkommen des B-Plangebietes Defizite in der Verkehrsqualität auftreten oder Maßnahmen am Knotenpunkt erforderlich werden. Aus den Erkenntnissen der Verkehrserhebung und der zugehörigen gutachterlichen Stellungnahme vom 22.9.2023 vom Büro <i>Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert</i> , kann somit gefolgert werden,	Kenntnisnahme
--	--	---------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

Der Straßenbauverwaltung dürfen durch die Ausweisungen und Festsetzungen im Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bitte ich um entsprechende Mitteilung unter Beifügung einer beglaubigten Ausfertigung	dass keine Festsetzungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen in Form von Straßenverkehrslärm erforderlich werden. Sollten im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wider Erwarten Ausbaumaßnahmen an den Straßenbaukörpern erforderlich werden, sind die Kosten hierfür durch die plangebende Gemeinde zu tragen.	
---	---	--

3. Gemeinde Natendorf – Der Bürgermeister (Schreiben vom 05.07.2023)

Keine Bedenken Die Gemeinde Natendorf hat gegen die Änderungen des o.g. Bebauungsplans keine Einwände	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.	Kenntnisname
---	--	--------------

4. DTM Engineering Surveying GmbH & Co. KG i.A. Avacon Netz GmbH (Schreiben vom 05.07.2023)

Keine Bedenken Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH/ WEVG GmbH & Co. KG. Bitte beachten Sie, dass ihre Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. Achtung: im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen. Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.	Kenntnisnahme
---	--	---------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

5. Hansestadt Uelzen - Planungsabteilung (Schreiben vom 07.07.2023)

Keine Bedenken Die Hansestadt Uelzen trägt im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange keine Anregungen oder Bedenken vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.	Kenntnisnahme
---	--	---------------

6. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.07.2023)

Hinweis auf vorhandene Leitungen Vielen Dank für die Beteiligung in o.a. Angelegenheit. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich bereits Telekommunikationslinien der Telekom zur Versorgung bestehender Gebäude (siehe Anlage). Ein Rückbau unserer Telekommunikationslinien bei Abriss von Gebäuden muss durch den Anschlussinhaber/ Grundstücksbesitzer/ Erschließungsträger über den Bauherren-Service der Telekom beauftragt werden. www.telekom.de/hilfe/bauherren oder Telefon 0800 33 01903 Zur Versorgung neu zu errichtender Gebäude mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und ggf. außerhalb des Plangebiets erforderlich. Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren und Grundstückseigentümer zur Beachtung im weiteren Verfahren weitergeleitet. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.	Kenntnisnahme
--	--	---------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

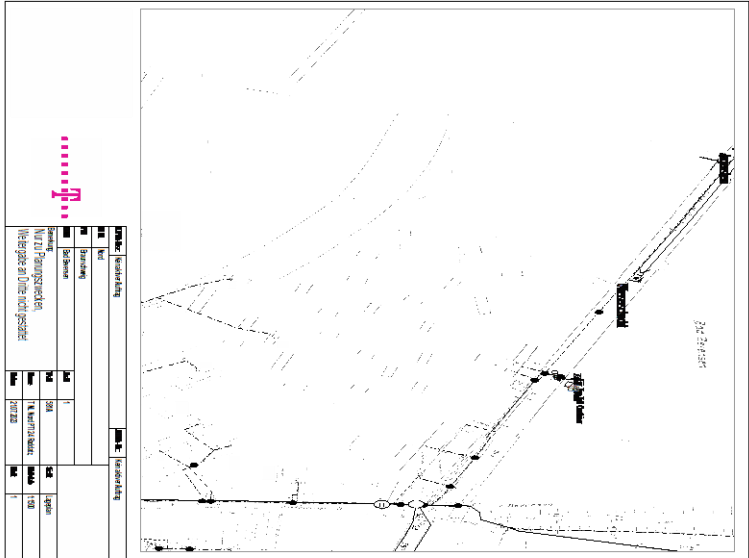
Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche Infrastruktur errichtet. Sollten Ihnen Informationen hierüber vorliegen, bitten wir um Benachrichtigung. Sollte die Möglichkeit der Koordinierung mit Maßnahmen Dritter bestehen, bitten wir uns auch dies mitzuteilen.

Da zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude keine öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung stehen, weisen wir vorsorglich darauf hin, dass vertragliche Vereinbarungen mit den künftigen Eigentümern und ggf. grundbuchrechtliche Sicherungen vor der Verlegung neuer Telekommunikationslinien der Telekom erforderlich sind. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der in der Signatur dieser E-Mail genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Außerdem wäre es hilfreich für unsere Planungen, wenn uns so früh wie möglich Planzeichnungen mit der zu erwartenden Bebauung und Angaben über die zu erwartenden Wohn- und Geschäftseinheiten vom Erschließungsträger zur Verfügung gestellt werden. Vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten muss die Kampfmittelfreiheit gewährleistet sein. Eine Benachrichtigung nach Beschluss des Bebauungsplanes wäre aus unserer Sicht wünschenswert. Um eine Eingangsbestätigung für diese Stellungnahme zu erhalten, bitten wir Sie die angeforderte "Lesebestätigung" des Mailprogramms zu quittieren. Vielen Dank. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

 <p>Projekt Bebauungsplan Standort Bad Bevensen Maßstab 1:1000 Datum 2023</p>		
---	--	--

7. Landwirtschaftskammer Niedersachsen - Bezirksstelle Uelzen (Schreiben vom 24.07.2023)

<p>Keine Bedenken</p> <p>Nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen folgendes mit: Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken zu der Planung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

8. Vodafone GmbH (Schreiben vom 31.07.2023)

<p>Anlagen bei Baumaßnahmen sichern</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2023.</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRC-N.Bremen@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Erstattung von auftretenden Kosten</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> <p>Anlagen: Lageplan(-pläne)</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und an die Bauherren und Grundstückseigentümer zur Beachtung im weiteren Verfahren weitergeleitet.</p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

		
---	--	--

9. Vodafone GmbH (Schreiben vom 31.07.2023)

<p>Ausbau nach interner Wirtschaftlichkeit wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 28.06.2023. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	--	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> <p>Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH Zeichenerklärung Vodafone GmbH Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH</p>		
---	--	--

10. Niedersächsische Landforsten - Forstamt Oerrel (Schreiben vom 01.08.2023)

<p>Keine Einschränkung der Holzabfuhr/ Bewirtschaftung, keine Zustimmung zu wegbegleitende Stellplätze, Hinweise zu Waldabstand</p> <p>zu der o. a. Planung nehme ich seitens der Niedersächsischen Landesforsten - Forstamt Oerrel (NLF) als direkter Flächennachbar Stellung.</p> <p>Eine weitere öffentlich-rechtliche Stellungnahme geht Ihnen durch das für diesen Bereich als Träger öffentlicher Belange zuständige Forstamt Gohrde zu.</p> <p>Die nördlich und westlich zum Planungsgebiet befindlichen Waldflächen befinden sich im Eigentum der Niedersächsischen Landesforsten AöR. Das gleiche gilt für den nördlich verlaufenden sogenannten Gollerner Mühlenweg (2/37/1). Der Gollerner Mühlenweg ist die Haupteerschließung des rückwärtig liegenden Forstortes „Amtsheide“. Da es sich gleichzeitig um die einzige Zufahrt zu diesem Waldgebiet handelt, läuft sämtlicher forstwirtschaftlicher Verkehr, insbesondere die regelmäßige Holzabfuhr, über diese Zuwegung. Die im Norden angrenzenden Bestände der Abteilung 2278 a2 (2/13/8) laufen mit ihrem zur Bewirtschaftung notwendigem Feinerschließungssystem auf den Mühlenweg zu.</p> <p>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes darf es weder zu einer Veränderung der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bei der nördlich des Geltungsbereichs verlaufenden Straße „Alter Mühlenweg“ handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Straße mit der Stadt Bad Bevensen als Baulastträger. Die Straße „Alter Mühlenweg“ steht somit für die Erschließung der Grundstücke zur Verfügung. Da die Straßenverkehrsfläche nicht Teil des Geltungsbereichs ist, sind Maßnahmen zum Straßenausbau nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplanes.</p> <p>Eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestwaldabstände erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Hierzu wird eine ergänzende vertragliche Regelung zwischen Forstamt und Bauherren getroffen, die Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht sowie zur teilweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wie offenen Stellplätzen im Bereich des Mühlenwegs, innerhalb der Waldabstandsfläche, beinhaltet.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für die westliche im Plangebiet gelegene Waldabstandsfläche der Ausschluss von Nebenanlagen per Festsetzung gesichert. Ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen wie bspw.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Gestalt des Haupteerschließungsweges kommen, noch darf die Holzabfuhr oder die Bewirtschaftung der angrenzenden Bestände eingeschränkt werden.</p> <p>Einer wegebegleitenden Ausweisung von Flächen für Stellplätze, die direkt vom Mühlenweg erschlossen werden, kann zumindest im Bereich des geplanten Ferienhausgebietes SO1 nicht zugestimmt werden. Stellplätze sind an den geplanten Ferienhäusern auszuweisen.</p> <p>Bei den an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen handelt es sich im Westen um einen ca. 70- bis 80-jährigen Mischwald aus Kiefern und Buchen mit einer derzeitigen mittleren Baumhöhe von bis zu 25m. Im Norden grenzt ein ca. 140-jähriger Kiefernwald mit einer Baumhöhe von bis zu 30 m an.</p> <p>Planungsrechtlich ist bei der Bebauung von Waldrändern ein Abstand von mindestens 50m zu fordern (ca. doppelte Baumlänge). Dieser Abstand dient der Verhütung von Verkehrssicherungsproblemen bei der Waldbewirtschaftung und der Verkehrssicherheit der Bebauung und sonstigen Nutzung der Grundstücke. Eine Unterschreitung dieses Abstandes ist aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht grundsätzlich nicht zu empfehlen.</p> <p>In begründeten Ausnahmen besteht die Möglichkeit, dass der Investor vor rechtskräftiger Änderung des Bebauungsplanes, mit den NLF eine Vereinbarung schließt, die das spätere nachbarschaftliche Verhältnis in folgenden Punkten einvernehmlich regelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Haftungsausschluss -Verantwortung der Verkehrssicherungspflicht auf Seiten des Bauherren 	<p>Rigolen oder Rückhaltebecken.</p> <p>Für den nördlichen Waldabstandsstreifen werden ebenfalls bauliche Nebenanlagen, mit Ausnahme von Entwässerungsanlagen und offenen Stellplätzen, ausgeschlossen.</p>	
--	---	--

11. Abwasser Zweckverband Uelzen (Schreiben vom 01.08.2023)

<p>Anforderungen an Schmutzwasserentwässerung und Einleitmenge</p> <p>Seitens des Abwasserzweckverbandes Uelzen wird nachfolgende Stellungnahme zur Erschließung zur 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes gegeben:</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Einleitung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers ist gemäß Entwässerungsplanung über die vorhandenen Siele im Süden des</p>	<p>Wird gefolgt.</p>
---	--	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Grundsätzlich ist eine schmutzwassertechnische Erschließung der überplanten Fläche mit Anschluss an die öffentliche Kanalisation möglich, jedoch auch nur ausschließlich im Bereich der vorhandenen Straßen „Am Klaubusch/Zur Amtsheide“. Ein Anschluss im Bereich „Alter Mühlenweg“ ist aufgrund fehlender Infrastruktur (SW-Kanal) ausgeschlossen.</p> <p>Eine vorhandene private Schmutzwasserentwässerungsableitung der bestehenden Hotel/ Restaurantanlage „Fährhaus“ über die vorgesehene Baufläche ist weiterhin vom Investor sicherzustellen und durch Grunddienstbarkeiten abzusichern.</p> <p>Aufgrund fehlender hydraulischer Kapazitäten im vorhandenen Schmutzwasserentsorgungsnetz kann - wie unter „5.8.3 Entwässerung“ in der Begründung genannte Schmutzwasserabfluss von 23,48 l/s- als Einleitungsmenge NICHT zugestimmt werden. Die Berechnung ergibt sich aus der Dimensionierung von Grundstücksentwässerungsleitungen gemäß DIN 1986-100 und kann für eine Einleitungsmenge ins öffentliche Schmutzwassernetz keine Grundlage darstellen</p> <p>Über weitere Angaben des Projektplaners (Mail vom 18.07.2023) und ergänzende Unterlagen hinsichtlich der zu erwartenden Einwohnerzahlen (EW) mit insgesamt geplanten 443 EW ist ein Spitzenabfluss als Trockenwetterabfluss von 5,43 l/s errechnet worden.</p> <p>Seitens des Abwasserzweckverbandes Uelzen wird einer Erschließung der Baufläche bei Einhaltung eines Maximalabflusses von 5,5 l/s im Übergabepunkt zur öffentlichen Kanalisation zugestimmt.</p>	<p>Plangebietes vorgesehen. Eine Entwässerung des Plangebietes über die Straße „Alter Mühlenweg“ ist nicht vorgesehen.</p> <p>Die Schmutzwasserentwässerung wurde hinsichtlich der geforderten Einhaltung des Maximalabflusses von 5,5 l/s überarbeitet. Der eingereichte Schmutzwasserantrag sieht einen täglichen Spitzenabfluss von 5,3 l/s in den Schmutzwasserkanal vor.</p>	
--	---	--

12. Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (Schreiben vom 03.08.2023)

<p>Keine Bedenken/ Hinweis zu Quellenvermerk bei Verwendung der Geobasisdaten</p> <p>Seitens des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN Katasteramt Uelzen-) bestehen keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>Bei Verwendung der Geobasisdaten (Kartendarstellungen) der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung bitte ich den Quellvermerk gem. den Datenbenutzungsbedingungen in jeder Karte/ Luftbild anzubringen:</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Quellenvermerk zur Verwendung der Geobasisdaten wird in der Planzeichnung ergänzt.</p>	<p>Wird gefolgt.</p>
---	--	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Quelle: Auszug aus den Geodaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, © 20..</p> <p>https://www.lgln.niedersachsen.de/wir_ueber_uns/verwendungs_und_geschaeftsbedingungen/--97401.html</p> <p>Eine Internetpräsentation hat zudem einen deutlich sichtbaren und in angemessener Größe gestalteten Link auf die Homepage des LGLN (www.lgln.niedersachsen.de) zu enthalten.</p>		
---	--	--

13. Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Uelzen (Schreiben vom 07.08.2023)

<p>Einordnung des Waldbegriffes/Lokalisierung der Waldfläche</p> <p>Nach Sichtung aller Dokumente, Kartendarstellungen und Luftbilder, sowie einer vor Ort Besichtigung am 13.06.2023 und eines weiteren Ortstermines am 07.08.2023, möchten wir aus waldfachlicher Sicht die folgenden Anmerkungen treffen:</p> <p>Auf der überplanten Fläche selbst haben sich zwar bereits einige Pioniergehölze (v.a. die Sandbirke) angesamt und sind auch mehr als Kniehoch. Die Dichte ist hier nach meiner gutachterlichen Einschätzung noch zu gering, um dort die Waldeigenschaft nach §2 III NWaldLG festzustellen. Dieser besagt im ersten Satz, dass es sich bei jeder mit Waldbäumen bestockten Grundfläche um Wald handelt, welche aufgrund ihrer Größe und Baumdichte einen Naturhaushalt mit eigenem Binnenklima aufweist. Im zweiten Satz wird festgelegt, dass es sich ebenfalls um Wald handelt, wenn sich eine mindestens kniehohe natürliche Ansamung eingestellt hat und der nach Satz 1 beschriebene Zustand wahrscheinlich erreicht wird. In der Preußischen Landesaufnahme (Jahre 1877-1912) ist das Grundstück noch als Wald eingezeichnet. In der historischen DGK 5 hingegen ist bereits die Nutzung als Feriendorf hinterlegt. Auch in den zeichnerischen Darstellungen des LRP und des RROP lässt sich diese Nutzungsform erkennen. Auf dem Luftbild von 2009, vor dem Rückbau des Feriendorfes, lässt sich dort noch ein dichter Baumbestand erkennen, welcher danach</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung des Forstamts zum möglichen Waldstatus der Fläche des ehemaligen Feriendorfes sowie zu den Flächen nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Die durchgeführten Rodungsarbeiten auf den Flächen südlich des Geltungsbereiches liegen nicht im Verantwortungsbereich der Flächeneigentümer des hier vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestwaldabstände erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Hierzu wird eine ergänzende vertragliche Regelung zwischen Forstamt und Bauherren getroffen, die Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht sowie zur teilweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wie offenen Stellplätzen im Bereich des Mühlenwegs, innerhalb der Waldabstandsfläche, beinhaltet.</p> <p>Im Bebauungsplan wird für die westliche im Plangebiet gelegene Waldabstandsfläche der Ausschluss von Nebenanlagen per Festsetzung gesichert. Ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen wie bspw. Rigolen oder Rückhaltebecken, von denen keine Brandgefahr ausgeht..</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>vollständig entfernt wurde. Ob es sich dabei zuvor um Wald gehandelt haben könnte, lässt sich heute nicht mehr ermitteln.</p> <p>Nördlich und westlich an das Planungsgebiet grenzen Waldflächen i.S.d. §2 III NWaldLG an. Dabei handelt es sich um mittelalte Kiefernbestände mit teilweise größeren Buchenanteilen. Eine Strauchschicht ist dort ausgeprägt. Außerdem sind Waldrandstrukturen erkennbar. Bei den Flächen handelt es sich um Waldflächen der Niedersächsischen Landesforsten.</p> <p>Im Süden des Planungsgebietes liegt ebenfalls eine Waldfläche, welche bis zu dem Gelände der Ehemaligen Klinik reicht. Dabei handelt es sich um Privatwald. Auf dieser Fläche wurde vor nicht allzu langer Zeit ein großer Teil des aufstockenden Bestandes entnommen. Lediglich einzelne Rotbuchen und Rotbuchengruppen sind erhalten geblieben. Die obere Bodenschicht wurde dort zu großen Teilen abgetragen und auf großen Haufen konzentriert, sodass der Eindruck entsteht, dass dort eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart erfolgt. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag wird die Fläche bereits nicht mehr als Waldbiotoptyp dargestellt. Vermutlich haben die o.g. Arbeiten also bereits vor den Erhebungen für den Fachbeitrag stattgefunden. Eine Strauchschicht war dort sehr wahrscheinlich ebenfalls vorhanden und wurde komplett entfernt. Darauf schließen lassen die vereinzelt wieder austreibenden Reste von Wurzelstöcken oder die Verjüngung dieser. Vor Ort wurden z.B. die Arten: Hasel, Eberesche und Faulbaum vorgefunden. Außerdem haben sich dort Waldbäume wie z.B. Waldkiefer, Rotbuche, Sandbirke und Aspe verjüngt. Auf den aktuellsten Luftbildern (stand 2017) lässt sich dort noch ein vollbestockter Waldbestand erkennen. Nach § 2 VI NWaldLG verliert Wald i.S.d. § 2 III NWaldLG seinen rechtlichen Status nicht dadurch, dass er u.a. kahlgeschlagen oder gerodet wird. Damit handelt es sich hier also um Wald i.S.d. § 2 III NWaldLG.</p> <p>Waldränder sind insbesondere im Westen und Norden ausgeprägt. Diese besitzen als Übergangsbiotop eine besonders hohe Artenvielfalt. Daneben erfüllen sie noch weitere wichtige Funktionen. Dazu gehören z.B. Schutz vor Sturmschäden in angrenzenden Waldflächen und die Steigerung des Erlebniswertes einer Landschaft.</p> <p>Nach dem gültigen RROP des Landkreises Uelzen sind sämtliche Waldränder einschließlich einer Übergangszone von jeder Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten, um die Schutzwirkung des Waldes nicht zu gefährden, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und diesen ökologisch besonders wichtigen</p>	<p>Für den nördlichen Waldabstandsstreifen werden ebenfalls bauliche Nebenanlagen, mit Ausnahme von Entwässerungsanlagen und offenen Stellplätzen, ausgeschlossen.</p>	
---	--	--

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

Grenzbereich zwischen Wald- und Freifläche nicht zu belasten. Das RROP regelt auch, dass ausnahmsweise innerhalb dieses Bereiches eine Bebauung erfolgen darf, wenn die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird, städtebauliche oder siedlungsstrukturelle Gründe diese Bebauung rechtfertigen und die sonstigen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

Es wird ein Orientierungswert von 100 m Abstand zwischen Waldrand und Bebauung angegeben. Von dem darf jedoch abgewichen werden, wenn die Ausnahmetatbestände (s.o.) erfüllt werden - dass ist hier der Fall. Als weiterer Zusatz wird hier jedoch genannt, dass der Waldbrandschutz auf jeden Fall sicherzustellen ist. D.h. ein übergreifen von Bränden von Wald auf den Siedlungsbereich oder umgekehrt muss z.B. durch die Anlage von Waldbrandschutzstreifen, oder einen ausreichenden Abstand gewährleistet werden. Außerdem dürfen die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

Ein Abstand von mindestens 35 m (eine Baumlänge) sollte daher eingehalten werden, weil beim Unterschreiten des Mindestabstandes mit Gefährdungen von Menschen, Gebäuden und anderen Sachwerten gerechnet werden muss und eine Verkehrssicherungspflicht entsteht. Müsste der Waldeigentümer aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht Randbäume entfernen, würde der schützende Waldmantel aufgerissen und der gesamte Waldbestand durch Windwurf gefährdet werden.

In der vorliegenden Planung werden im westlichen und nördlichen Bereich 20 m vorgesehen und im südlichen Bereich lediglich 5 m. Auch bei PKW- Parkplätzen entsteht eine Verkehrssicherungspflicht und der Brandschutz muss sichergestellt werden, sodass ein PKW-Brand nicht auf den Wald übergreifen kann. Der o.g. Abstand sollte auch dort eingehalten werden. Wir bitten daher um eine entsprechende Anpassung des Planes, sodass die Nutzungsfunktion nicht beeinträchtigt und der Brandschutz sichergestellt wird. Sollte die Anpassung der Abstände nicht möglich sein, muss mit den angrenzenden Waldeigentümern eine vertragliche Vereinbarung zur Regelung der Verkehrssicherungspflicht getroffen werden.

Das RROP sieht ebenfalls vor, dass die Erhaltung, Pflege und Entwicklung sowie erforderlichenfalls die Vergrößerung der Waldfläche bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden soll.

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

14. Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade (Schreiben vom 07.08.2023)

<p>Keine Bedenken</p> <p>Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft.</p> <p>Aus handwerklicher Sicht bestehen unter Berücksichtigung der uns vorgelegten Unterlagen derzeit keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Bauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
--	---	----------------------

15. Niedersächsische Landesforsten – Forstamt Gohrde (Schreiben vom 08.08.2023)

<p>Hinweise zum Waldbestand, Waldabstände</p> <p>Nach Durchsicht der Planungen, Karten und Luftbilder sowie der Besichtigungen vor Ort nehme ich aus waldrechtlicher und forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen im Juli / August 2023 ist die beplante Fläche bereits als Baugrund vorbereitet und teilweise durch geschotterte Bauwege erschlossen. Der früher vorhandene Baumbestand ist vollständig gerodet. Teilweise läuft Verjüngung von Pionierbaumarten – vorwiegend Birke – auf.</p> <p>Die überplante Fläche war gem. bestehendem Bauungsplan aus dem Jahre 1963 mit einer Ferienhaussiedlung bebaut. Zwischen den Ferienhäusern war die Fläche mit Waldbäumen – meistens Kiefer – bestockt. Dieses zeigen frühere Luftbildaufnahmen sowie die zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsrahmenplanes. Auf eine Aussage zur Waldeigenschaft gem. § 2 des Niedersächsischen Gesetzes über den Wald und die Landschaftsordnung (NWaldLG), kann an dieser Stelle verzichtet werden, da die jetzt neu überplante Fläche bereits vor Inkrafttreten der Niedersächsischen Waldgesetzgebung als Feriensiedlung beplant und bebaut war. An den Planungsbereich der jetzigen 2. Änderung des Bauungsplanes grenzen nördlich und westlich Waldflächen i. S. d. § 2 NWaldLG an. Dabei handelt es sich überwiegend um</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Einschätzung des Forstamts zum möglichen Waldstatus der Fläche des ehemaligen Feriendorfes sowie zu den Flächen nördlich, südlich und westlich des Geltungsbereiches wird zur Kenntnis genommen und geteilt. Die durchgeführten Rodungsarbeiten auf den Flächen südlich des Geltungsbereiches liegen nicht im Verantwortungsbereich der Flächeneigentümer des hier vorliegenden Bauungsplanverfahrens.</p> <p>Eine Unterschreitung der empfohlenen Mindestwaldabstände erfolgt in Abstimmung mit dem zuständigen Forstamt. Hierzu wird eine ergänzende vertragliche Regelung zwischen Forstamt und Bauherren getroffen, die Regelungen zur Verkehrssicherungspflicht sowie zur teilweisen Zulässigkeit von Nebenanlagen wie offenen Stellplätzen im Bereich des Mühlenwegs, innerhalb der Waldabstandsfläche, beinhaltet.</p> <p>Im Bauungsplan wird für die westliche im Plangebiet gelegene Waldabstandsfläche der Ausschluss von Nebenanlagen per Festsetzung gesichert. Ausgenommen hiervon sind Entwässerungsanlagen wie bspw. Rigolen oder Rückhaltebecken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>über 80-jährige Kiefernbestände mit größeren Buchenanteilen. Im Randbereich und im Zwischenstand prägen einzelne Eichen das Bestandsbild. Die Waldflächen befinden sich im Besitz der Niedersächsischen Landesforsten.</p> <p>Im Süden grenzt der Planungsbereich ebenfalls an eine Waldfläche i. S. d. NWaldLG. Dieser Bestand ist lediglich noch rudimentär mit älterer Rotbuche bestockt. Der übrige Baumbestand wurde vor kurzer Zeit entnommen. Ebenso wurde der Unter- und Zwischenstand entnommen. Die früher vorhandene Bodenvegetation wurde maschinell abgeschoben. Es entsteht der Eindruck, dass diese Waldfläche in eine andere Nutzung überführt werden soll. Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag der vorliegenden Bauplanung stellt diese Fläche bereits nicht mehr als Waldbiototyp dar. Der Fachbeitrag wurde demnach nach den Holzentnahmen erstellt. Anhand der noch vorhandenen Vegetation und durch Luftbilder aus dem Jahr 2017, lässt sich eindeutig belegen, dass es sich bei dieser Fläche um Wald i. S. d. NWaldLG handelt. Gem. § 2 (6) NWaldLG verliert Wald seinen rechtlichen Status nicht dadurch, dass er u.a. kahlgeschlagen oder gerodet wird. Dieser Waldbereich befindet sich in privatem Besitz.</p> <p>Die vorliegende Bebauungsplanung sieht einen Abstand der Baugrenze zum Waldrand, im Norden von 23 m, im Westen von 20 m und im Süden lediglich von 5 m vor. An der nördlichen Grenze der Planung sind außerdem, außerhalb der Baugrenze, diverse Pkw-Parkplätze vorgesehen. Waldränder besitzen als linienförmige Übergangsbiotope zwischen Wald und offener Landschaft, mit ihrer großen Artenvielfalt, eine hohe Bedeutung für den Artenschutz und den Biotopverbund. Sie bereichern das Landschaftsbild und schützen den Wald vor Aushagerung und Windwurf. Darüber hinaus haben sie eine hohe Bedeutung für den Erholungswert der Landschaft.</p> <p>Gem. Regionalem Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Uelzen sind Waldränder einschließlich einer Übergangszone von jeder Bebauung und störenden Nutzung freizuhalten, um die Schutzwirkung des Waldes nicht zu gefährden, das Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen und diesen ökologisch besonders wichtigen Grenzbereich zwischen Wald- und Freifläche nicht zu belasten. Das RROP regelt auch, dass ausnahmsweise innerhalb dieses Bereiches eine Bebauung erfolgen darf, wenn die Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes nicht beeinträchtigt wird, städtebauliche oder Siedlungsstrukturelle Gründe diese Bebauung rechtfertigen und die sonstigen Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.</p>	<p>Für den nördlichen Waldabstandsstreifen werden ebenfalls bauliche Nebenanlagen, mit Ausnahme von Entwässerungsanlagen und offenen Stellplätzen, ausgeschlossen.</p>	
---	--	--

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Im RROP wird ein Orientierungswert von 100 m als Abstand zwischen Waldrand und Bebauung angegeben. Von diesem darf lediglich abgewichen werden, wenn Ausnahmetatbestände erfüllt werden. Darüber hinaus ist der Waldbrandschutz sicherzustellen. D.h. ein übergreifen von Bränden vom Wald auf den Siedlungsbereich oder umgekehrt muss durch einen ausreichenden Abstand gewährleistet [Anm.: „verhindert“] werden. Außerdem dürfen die Waldfunktionen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Mit der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist auf bestehende Rechte (Rechte des Waldeigentümers bei der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Waldes) Rücksicht zu nehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht dem Inhaber der bestehenden Nutzungsrechte aufzuerlegen (Urteil VGH Mannheim v. 07.12.1988 – 3 S 2993/88).</p> <p>Falls ein Unterschreiten des festgelegten Abstandes von 100 m in diesem Einzelfall geltend gemacht werden sollte, ist</p> <ul style="list-style-type: none">• aus Gründen der Gefahrenabwehr (Windwurf und Windbruch),• allgemeiner Verkehrssicherungspflichten (z. B. herabfallender Äste u. s. w.)• der Waldbrandvorsorge• und der Vermeidung von zusätzlichem technischen Aufwand bei der Waldbewirtschaftung <p>ein Mindestabstand von einer Baumlänge (hier min. 35 m) zwischen Wald und Bebauung einzuhalten (siehe auch § 1 (6) Ziffer 1 BauGB, § 3 (1) NBauO).</p> <p>Bei einem Unterschreiten des Mindestabstandes zum Waldrand, durch Bebauung oder durch die Anlage von Pkw-Parkplätzen, ist mit der Gefährdung von Menschen, Gebäuden oder anderen Werten zu rechnen. Für die Eigentümer des angrenzenden Waldes entstehen erhöhte Verkehrssicherungspflichten. Es ergeben sich Haftungsfragen. Die Waldbesitzenden müssten die Bewirtschaftung ihrer Wälder in den Randbereichen der nachbarschaftlichen Nutzung anpassen und wären in der Bewirtschaftung eingeschränkt. Dies wäre mit finanziellen Einbußen verbunden. Die vorliegende Planung ist hinsichtlich der Bauabstände zu den Waldrändern</p>		
---	--	--

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>entsprechend zu ändern. Geplante Pkw-Stellplätze sind dabei einer Bebauung gleichzustellen.</p> <p>Anmerkung: Es besteht die Möglichkeit, dass Waldbesitzende sich mit einer Unterschreitung von Baugrenzen zu ihrem Besitz einverstanden erklären. Beim Vorliegen entsprechender vertraglicher Einigungen könnten geringere Bauabstände umgesetzt werden.</p>		
---	--	--

16. Landkreis Uelzen - Der Landrat (Schreiben vom 08.08.2023)

<p>Nachreichung von Stellungnahme</p> <p>Vom Landkreis Uelzen als Träger öffentlicher Belange ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p><u>Hinweise aus Sicht des Umweltamtes:</u></p> <p><u>Naturschutz</u></p> <p>Die Stellungnahme für den Fachbereich Naturschutz wird nachgereicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Hinweis auf schutzwürdige Böden im Plangebiet</p> <p><u>Bodenschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Bodenschutzes bestehen gegen dem B-Plan „Kur- und Erholungsgebiet“ Bedenken.</p> <p>Das BBodSchG nennt in § 1 das Ziel, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Nach § 2 BNatSchG sind Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können. Daraus ergibt sich unter anderem, dass Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen, so weit wie möglich, zu vermeiden sind.</p> <p>Durch den Bebauungsplan kommt es zu Versiegelungen von Bodenflächen im Plangebiet, wodurch die natürlichen Bodenfunktionen weitgehend verloren gehen. Im westlichen Gebiet findet sich der seltene Bodentyp sehr tiefer podsolierter Regosol. Der Boden wurde in Niedersachsen als besonders schutzwürdig eingestuft. Dieser Bodentyp zeichnet sich durch eine hohe Kühlleistung, eine hohe</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG durchgeführt.</p> <p>Hierbei wurde auch das Schutzgut Boden betrachtet.</p> <p>Die UVVP kommt hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p><i>„Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich gemäß LBEG (2017) ein Podsoliger Regosol, der zu den seltenen und daher schutzwürdigen Böden in Niedersachsen zählt (LBEG 2018). Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereichs sind rd. 1,0 ha. Da dieser Bereich bereits Bestandteil des bestehenden rechtskräftigen B-Plans ist, ist auch hier nach dem gültigen Planrecht bereits von veränderten Bodenverhältnissen und überprägten Bodenprofilen auszugehen. Da die Überprägung und Bebauung der Böden bereits im Zuge des ursprünglichen B-Planverfahrens betrachtet worden</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>

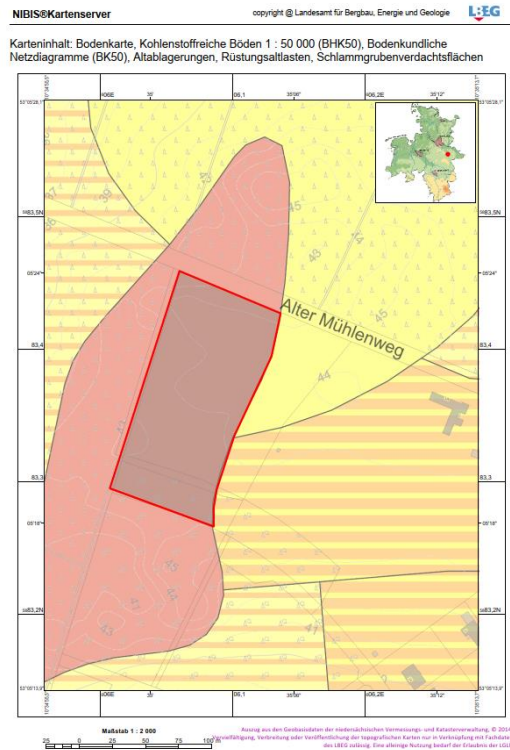
Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Bodenfruchtbarkeit, sowie eine starkes Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe, wie zum Beispiel Nitrat aus. Auch als Ausgleichskörper für den Wasserhaushalt ist dieser Bodentyp von Bedeutung.</p> <p>Im östlichen Teil des Plangebietes handelt es sich um eine mittlere Podsol Braunerde, dieser Bodentyp wird nicht als schutzwürdig eingestuft ist.</p> <p>In der textlichen Festsetzung wird unter Punkt 3.2 die luft- und wasserdurchlässige Bauweise für die Oberflächenbefestigungen vorgeschrieben. Hierdurch wird der Versiegelungsgrad wie auch der Abflussbeiwert reduziert und die Bodenfunktion als Bestandteil des Naturhaushaltes (Funktion für den Wasserhaushalt) teilweise erhalten.</p>	<p><i>ist, sind in Bezug auf die Bodenfunktionen keine besonderen Qualitäten mehr anzusetzen.“</i></p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich somit kein Anpassungsbedarf.</p>	
---	---	--

Eingabe

Abwägungsvorschlag

Veranlassung



Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Verweis auf fehlende Unterlagen</p> <p><u>Allgemeiner Gewässerschutz</u></p> <p>Aus Sicht des Allgemeinen Gewässerschutzes fehlen in dem Entwurf zum oben genannten B-Plan die, lt. Begründung zum Umgang mit dem auf den versiegelten Flächen (Dachflächen, Wege und Parkplatz) anfallenden Niederschlagswassers, erstellten Unterlagen (Baugrunduntersuchung und Entwässerungskonzept). Es wird lediglich auf diese Unterlagen verwiesen und eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgegeben, wie diese realisiert werden soll, wird nicht dargestellt.</p> <p>Für die Abgabe einer Stellungnahme bitte ich daher um Vorlage, der in der Begründung unter 1.2 genannten Gutachten zum Baugrund, sowie des Entwässerungskonzeptes und erneut um Beteiligung im Verfahren.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan wird im Zuge des Verfahrens aufgrund fehlender Unterlagen sowie aufgrund von Anpassungen der Planunterlagen erneut ausgelegt bzw. die Beteiligung gem. §§ 3(2) und 4(2) BauGB wiederholt werden.</p> <p>Im Zuge dessen werden sämtliche Unterlagen zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Wird gefolgt.</p>
<p>Hinweis auf mögliches Vorhandensein von Bodendenkmälern</p> <p><u>Hinweise aus Sicht der Kreisarchäologie:</u></p> <p>Ausgangslage</p> <p>Die Planungsflächen liegen im Nahbereich bekannter Bodendenkmäler gem. § 3, Abs. 4 Nieders. DSchG und archäologischer Fundstellen, die in der Denkmaldatenbank ADABweb des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege inventarisiert sind. Im Umfeld dieser Bodendenkmäler, resp. Fundstellen ist mit hoher Wahrscheinlichkeit mit weiteren, bislang unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen.</p> <p>Denkmalfachliche Stellungnahme</p> <p>Das Planungsareal liegt in siedlungsgünstiger Lage unweit der Ilmenau. Unmittelbar südlich bzw. südwestlich des Planungsgebiets ist ein Urnengräberfeld vorgeschichtlicher Zeitstellung bekannt. Da die genauen Ausdehnungen vorgeschichtlicher Bestattungsplätze und Siedlungsareale bislang unbekannt sind, muss gem. § 13 NDSchG angenommen werden, dass sich im Bereich des Planungsgebiets weitere archäologische Strukturen erhalten haben, die gem. § 3, Abs. 1 Nieders. DSchG Bodendenkmäler darstellen können, deren undokumentierte Zerstörung gem. § 13 Nieders. DSchG unzulässig wäre. An der Erhaltung von</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodenfunden unter Verweis auf § 14 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes ist in den Planunterlagen bereits enthalten.</p> <p>Die Bedingung von eventuellen Voruntersuchungen wäre im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen und in diesem entsprechend abzuarbeiten. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens ergibt sich hieraus kein Handlungsbedarf.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

Bodendenkmälern besteht gem. § 6 Nieders. DSchG ein öffentliches Interesse. Da die Fläche bislang unbebaut war, ist zudem grundsätzlich mit guten Erhaltungsbedingungen für archäologische Strukturen zu rechnen. Aus denkmalrechtlicher Sicht sind daher folgende Auflagen und Hinweise einzuhalten:

Auflagen

1. Das Areal ist in einer Voruntersuchung bauvorgreifend archäologisch zu prospektieren.
2. Mit der archäologischen Voruntersuchung ist eine archäologische Grabungsfirma zu beauftragen, die nach den Grabungsrichtlinien des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege und Vorgaben der Kreisarchäologie Uelzen arbeitet.
3. Sollten durch die beauftragte archäologische Fachfirma im Rahmen der Voruntersuchung archäologische Funde und/oder Befunde festgestellt werden, so sind diese bauvorgreifend zu dokumentieren und auszugraben.
4. Für die archäologischen Maßnahmen ist ein ausreichend großes Zeitfenster **vor Beginn möglicher Baumaßnahmen** freizuhalten.
5. Ausführende Baufirmen sind **vorab schriftlich** über die archäologische Begleitung zu informieren
6. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen (Voruntersuchung und ggf. Ausgrabungen) trägt der Veranlasser gem. § 6, Abs. 3 Nieders. DSchG im Rahmen des Zumutbaren.

Wichtige Hinweise

Sollten darüber hinaus bei der Gesamtbaumaßnahme unvorhergesehen bislang unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, so ist dies gem. § 14 Nieders. DSchG unverzüglich einer Denkmalfachbehörde, d.h. der Stadt- und Kreisarchäologie Uelzen oder dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Diese Bodenfunde und Fundstellen sind bis zum Ablauf von vier Arbeitstagen nach der Anzeige/Auffindung unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu bewahren.

Dieser Hinweis ist den ausführenden Baufirmen schriftlich zu übermitteln.

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>Hinweise zu Anforderungen Müllabfuhr</p> <p><u>Hinweise aus Sicht der Abfallwirtschaft:</u></p> <p>Gemäß Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Uelzen ergibt sich für jeden Eigentümer eines bewohnten oder bebauten Grundstücks ein Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung (§ 3 Abs. 1 und 2).</p> <p>Beim Neu- oder Umbau von Straßen bitte ich die verkehrlichen Belange der Müllabfuhr, gemäß meinem Schreiben vom 04.02.1997, Az: 66 – 702.04.07, zu berücksichtigen. Dementsprechend sind u.a. Wendehammer und Stichstraßen ausreichend groß für die Müllfahrzeuge zu dimensionieren.</p> <p>Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Uelzen bei einer Containergröße von MGB 600 Liter und/oder 1.100 Liter auf dem Grundstück. Kleinere Behälter sind an der Erschließungsstraße bereitzustellen. Eine Abfallentsorgung an bzw. auf den Grundstücken kann nur dann erfolgen, wenn keinerlei Hindernisse oder Gegenverkehr die Zufahrten behindern bzw. die Zufahrten/Stichstraßen entsprechend ausgebaut sind. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zulässig ist, dass die Müllfahrzeuge rückwärts in Stichstraßen reinfahren.</p> <p>Ist die Zufahrt nicht möglich, so sind die Abfälle an der nächstgelegenen Erschließungsstraße zur Abfuhr bereitzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Keine Bedenken</p> <p><u>Hinweise aus Sicht des Gesundheitsamtes:</u></p> <p>Aus Sicht des Gesundheitsamtes werden keine Bedenken erhoben, wenn entsprechend der aktuellen Begründung verfahren wird.</p> <p>Die erforderliche Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die bestehenden zentralen Netze sicherzustellen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>Grundsätzlich keine Bedenken/ Interessenskonflikt durch Lärmwirkung Hotel</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p><u>Hinweise aus Sicht des Immissionsschutzes:</u></p> <p>Gegen den Entwurf der o.g. Planung bestehen aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Zu beachten ist aber, dass der im SO 2 geplante Hotelbetrieb Lärmwirkungen (z.B. durch Zu- und Abgangsverkehr in der Nachtzeit, Schank- und Speisebetrieb in Außenbereichen) hervorrufen kann. Aufgrund der vorliegenden Abstandsverhältnisse zu benachbarten schutzbedürftigen Bebauungen, liegt nach meiner Einschätzung ein Interessenskonflikt vor, der planerisch bewältigt werden sollte.</p>	<p>Dass aus immissionsschutzfachlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken bestehen, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das Baufenster südlich des SO 2 ist v.a. die Realisierung von gewerblichen Nutzungen wie Arztpraxen o.ä. vorgesehen. Diese umfassen keine nächtliche Nutzung die auf die zwingende Einhaltung der Nachtruhe angewiesen sind. Darüber hinaus ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionswerte im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Insofern ist nicht von einer Konfliktsituation aus Immissionsgründen zu rechnen. Eine Anpassung der Planunterlagen ist daher nicht erforderlich.</p>	
<p>Anpassung der Begründung zur Innenentwicklung</p> <p><u>Hinweise aus planungsrechtlicher Sicht:</u></p> <p>Die Begründung in Kapitel 1.1., weshalb in dem vorliegenden Fall das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden darf, ist unzureichend. Da es sich um eine derzeit nicht bebaute Fläche handelt, kann diese nicht ohne Weiteres dem Innenbereich zugeordnet werden. Nach Auffassung des Landkreises kann das Vorliegen einer Maßnahme der Innenentwicklung in diesem Fall dadurch begründet werden, dass hier für ein bestimmtes Gebiet geltender Bebauungsplan, im Zuge notwendiger Anpassungen, durch einen neuen Bebauungsplan ersetzt werden soll (EZBK/Krautzberger/Kerkmann, 149. EL Februar 2023, BauGB § 13a Rn. 30; Urteil des VG Berlin Az. 13 A 184.08).</p> <p>Hinweis zu Festsetzung 1.4</p> <p>Die textliche Festsetzung Nr. 1.4 ist in dieser Form <u>unzulässig</u>, da sie das Tor für das sogenannte „Windhundprinzip“ öffnet. Eine Kontingentierung der Anzahl der Gästebetten bewirkt, dass Grundeigentümer im Fall der Erschöpfung des Kontingents durch andere Grundeigentümer von der kontingentierten Nutzung ausgeschlossen sind. Dies widerspricht dem der Baugebietstypologie (§§ 2 bis 9 BauNVO) zu Grunde liegenden Regelungsansatz, demzufolge im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, im Grunde jedes Baugrundstück, für jede nach dem Nutzungskatalog</p>	<p>Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt.</p> <p>Die Begründung zur Anwendung des § 13a BauGB wird entsprechend ergänzt.</p> <p>Die Festsetzung Nr. 1.4 zur Kontingentierung der Bettenanzahlen wird gestrichen.</p> <p>Der Geltungsbereich wird nicht erweitert, da hierfür keine Notwendigkeit besteht. Die Erschließung des Geltungsbereiches ist u.a. durch die im Südosten angrenzende Straße „Zur Amtsheide“ gesichert.</p> <p>Die durch die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichte Versiegelung beträgt mehr als 20.000 m². Bezogen auf die festgesetzten GRZ in Verbindung mit der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 regelhaft zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50 vom Hundert können insgesamt bis zu ca. 23.000 m² im Plangebiet versiegelt werden. Im Rahmen einer Umweltverträglichkeitsvorprüfung nach dem UVPG wurden jedoch keine erheblichen Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan ermittelt, sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB weiterhin vorliegen. Die Begründung wird dementsprechend angepasst.</p>	<p>Wird teilweise gefolgt.</p>

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>der jeweiligen Baugebietsvorschrift zulässige Nutzung, in Betracht kommen können soll (vgl. BVerwG, Urteil vom 03.04.2008 – 4 CN 3/07).</p> <p>Eine Festsetzung, in der die Kontingentierung der Gästebetten auf die einzelnen Grundstücke bezogen wird, wäre hingegen zulässig.</p> <p>Das angrenzende Grundstück Alter Mühlenweg 1, Flurstück 2-1/1 sollte in den Geltungsbereich der 2. Änderung einbezogen werden.</p> <p>Auf Seite 6 der Begründung wird angegeben, dass die versiegelte Fläche des Plangebietes weniger als 20.000 m² beträgt. Diese Behauptung ist zu belegen.</p>		
---	--	--

17. Celle-Uelzen Netz GmbH – Betriebsführung Wasserversorgungszweckverband Landkreis Uelzen (Schreiben vom 09.08.2023)

<p>Keine Einwände</p> <p>Nach Prüfung der Leitungspläne unseres Versorgungsnetzes möchten wir Ihnen mitteilen, dass eine Versorgung des Gebiets mit Trinkwasser nach einigen Aus- und Umbaumaßnahmen möglich ist, folglich haben wir keine Einwände.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Für das weitere Bauabwägungsverfahren ergeben sich keine Änderungserfordernisse.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	--	----------------------

18. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (Schreiben vom 09.08.2023)

<p>Hinweis auf Suchräume für seltene Böden, Hinweise zu Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen</p> <p>In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange geben wir zum o.g. Vorhaben folgende Hinweise:</p> <p>Boden</p> <p>Die Grundlage zur fachlichen Beurteilung des Schutzgutes Boden liefert in Deutschland das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und fokussiert dabei auf die Bewertung der Bodenfunktionen.</p> <p>Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen der natürlichen Bodenfunktionen und der Archivfunktion vermieden werden (vgl. § 1 BBodSchG). Mit Grund und Boden ist gemäß §1a BauGB sparsam und schonend umzugehen und</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das vorliegende Bauabwägungsverfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt. Es besteht somit kein Erfordernis für eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.</p> <p>Im Rahmen des Bauabwägungsverfahrens wurde eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung gem. UVPG durchgeführt.</p> <p>Hierbei wurde auch das Schutzgut Boden betrachtet.</p> <p>Die UVVP kommt hierbei zu folgender Einschätzung:</p> <p><i>„Im Westen des Geltungsbereichs befindet sich gemäß LBEG (2017) ein Podsoliger Regosol, der zu den seltenen und daher schutzwürdigen Böden in Niedersachsen zählt (LBEG 2018). Gesamtfläche innerhalb des</i></p>	<p>Kenntnisnahme</p>
---	---	----------------------

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

<p>flächenbeanspruchende Maßnahmen sollten diesem Grundsatz entsprechen (LROP 3.1.1, 04).</p> <p>Im Plangebiet befinden sich laut den Daten des LBEG Suchräume für schutzwürdige Böden entsprechend GeoBerichte 8 (Stand: 2019). Im Plangebiet handelt es sich um folgende Kategorien:</p> <p>Kategorie</p> <p>Seltene Böden (statistisch)</p> <p>Die Karten können auf dem NIBIS® Kartenserver eingesehen werden. Gemäß dem Nds. Landesraumordnungsprogramm (LROP 3.1.1, 04) sind Böden, welche die natürlichen Bodenfunktionen und die Archivfunktion in besonderem Maße erfüllen, vor Maßnahmen der Siedlungs- und Infrastrukturentwicklung besonders zu schützen. Schutzwürdige Böden sollten bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs besondere Berücksichtigung finden.</p> <p>Aus bodenschutzfachlicher Sicht geben wir einige allgemeine Hinweise zu den Maßnahmen der Vermeidung und Verminderung von Bodenbeeinträchtigungen. Vorhandener Oberboden sollte aufgrund §202 BauGB vor Baubeginn schonend abgetragen und einer ordnungsgemäßen Verwertung zugeführt werden. Im Rahmen der Bautätigkeiten sollten einige DIN-Normen aktiv Anwendung finden (v.a. DIN 19639 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben, DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau -Bodenarbeiten, DIN 19731 Verwertung von Bodenmaterial). Um dauerhaft negative Auswirkungen auf die von Bebauung freizuhaltenden Bereiche zu vermeiden, sollte der Boden im Bereich der Bewegungs-, Arbeits- und Lagerflächen durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überfahrungsverbotzonen, Baggermatten) geschützt werden. Boden sollte im Allgemeinen schichtgetreu ab- und aufgetragen werden. Die Lagerung von Boden in Bodenmieten sollte ortsnah, schichtgetreu, in möglichst kurzer Dauer und entsprechend vor Witterung geschützt vorgenommen werden (u.a. gemäß DIN 19639). Außerdem sollte das Vermischen von Böden verschiedener Herkunft oder mit unterschiedlichen Eigenschaften vermieden werden. Auf verdichtungsempfindlichen Flächen sollten Stahlplatten oder Baggermatten zum Schutz vor mechanischen Belastungen ausgelegt werden. Besonders bei diesen Böden sollte auf die Witterung und den Feuchtegehalt im Boden geachtet werden, um Strukturschäden zu vermeiden.</p>	<p><i>Geltungsbereichs sind rd. 1,0 ha. Da dieser Bereich bereits Bestandteil des bestehenden rechtskräftigen B-Plans ist, ist auch hier nach dem gültigen Planrecht bereits von veränderten Bodenverhältnissen und überprägten Bodenprofilen auszugehen. Da die Überprägung und Bebauung der Böden bereits im Zuge des ursprünglichen B-Planverfahrens betrachtet worden ist, sind in Bezug auf die Bodenfunktionen keine besonderen Qualitäten mehr anzusetzen.“</i></p> <p>Die Hinweise zum Umgang mit Bodenaushub werden an die Grundstückseigentümer weitergeleitet.</p> <p>Für das weitere Bebauungsplanverfahren ergibt sich kein weiterer Anpassungsbedarf.</p>	
--	---	--

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranlassung
---------	--------------------	--------------

Der Geobericht 28 Bodenschutz beim Bauen des LBEG dient als Leitfaden zu diesem Thema. Weitere Hinweise zur Vermeidung und Minderung von Bodenbeeinträchtigungen sowie zur Wiederherstellung von Bodenfunktionen sind zudem in Geofakt 31 Erhalt und Wiederherstellung von Bodenfunktionen in der Planungspraxis zu finden.

Hinweise

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen erfolgen, verweisen wir für Hinweise und Informationen zu den Baugrundverhältnissen am Standort auf den NIBIS ® Kartenserver. Die Hinweise zum Baugrund bzw. den Baugrundverhältnissen ersetzen keine geotechnische Erkundung und Untersuchung des Baugrundes bzw. einen geotechnischen Bericht. Geotechnische Baugrunderkundungen/-untersuchungen sowie die Erstellung des geotechnischen Berichts sollten gemäß der DIN EN 1997-1 und -2 in Verbindung mit der DIN 4020 in den jeweils gültigen Fassungen erfolgen.

In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.

Die vorliegende Stellungnahme hat das Ziel, mögliche Konflikte gegenüber den raumplanerischen Belangen etc. ableiten und vorausschauend berücksichtigen zu können. Die Stellungnahme wurde auf Basis des aktuellen Kenntnisstandes erstellt. Die verfügbare Datengrundlage ist weder als parzellenscharf zu interpretieren noch erhebt sie Anspruch auf Vollständigkeit. Die Stellungnahme ersetzt nicht etwaige nach weiteren Rechtsvorschriften und Normen erforderliche Genehmigungen, Erlaubnisse, Bewilligungen oder objektbezogene Untersuchungen.

Eingabe	Abwägungsvorschlag	Veranl.
---------	--------------------	---------

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Anlage 1:

Stadt Bad Bevensen

Bebauungsplan „Kur- und Erholungsgebiet“ – 2. Änderung

Prüfung der Anregungen aus dem Beteiligungsverfahren

gemäß § 4 (2) BauGB

Folgende Träger öffentlicher Belange haben nicht geantwortet:

1	Agentur für Arbeit Uelzen
2	Amt für regionale Landesentwicklung - Lüneburg, BZ Ost
3	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Nord - Eigentumsmanagement
4	Deutsche Bahn AG, Geschäftsbereich Netz - Niederlassung Nord
5	Deutsche Post AG
6	Gemeinde Altenmedingen
7	Gemeinde Barum
8	Gemeinde Emmendorf
9	Gemeinde Jelmstorf
10	Gemeinde Römstedt
11	Gemeinde Weste
12	Industrie-und Handelskammer - Lüneburg - Wolfsburg
13	Kirchenkreisamt Uelzen
14	Landesamt f. Geoinform. u. Landvermessung Niedersachsen - RD Lüneburg, Katasteramt Uelzen
15	Landesamt f. Geoinform. u. Landvermessung Niedersachsen - Regionaldirektion Lüneburg
16	Landkreis Uelzen - Kreisarchäologie
17	Lünecom Kommunikationslösungen GmbH
18	NLWKN - Betriebsstelle Lüneburg
19	Polizeiinspektion Lüneburg / Lüchow - Dannenberg / Uelzen, Sachgebiet Verkehr
20	Samtgemeinde Bevensen - Ebstorf
21	Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg

22	TenneT TSO GmbH
23	Wasserversorgungszweckverband des Landkreises Uelzen
24	Landesverband Erneuerbare Energien - Niedersachsen/Bremen e.V.

Es ist davon auszugehen, dass die Belange der obigen Träger nicht berührt oder bereits berücksichtigt sind.